

Leberngasse 9
Postfach
4601 Olten

Telefon 062 206 06 16
Telefax 062 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch
www.egw-ccl.ch

EGW-Bulletin

Informationen für unsere Mitglieder und Geschäftspartner

Geglückter Start der neuen Geschäftsstelle

Die neu organisierte Geschäftsstelle hat bereits eine erste Anleihe platziert und 179 Millionen zurückbezahlt.

Vor rund einem Jahr hat die EGW in ihrem Bulletin 01-2022 berichtet, sie werde im Zusammenhang mit der Regelung der Nachfolge für den bisherigen Direktor Guido Gervasoni eine eigene Geschäftsstelle erhalten. Ende 2022 war es dann soweit. Auf den 1. Januar 2023 hat diese von der GeRo-Gestions AG das Personal und die Infrastruktur in den Büros in Olten mit den dazugehörigen Verträgen übernommen.

Diese Übernahme bedeutet eine wichtige Änderung in der Organisationsform, indem die bisherige Geschäftsbesorgung in einem Mandatsverhältnis durch eine eigene Direktion abgelöst wurde. Diese ist dem Vorstand unterstellt und wird von Patrizia Obrist geleitet.

Die Geschäftsleitung ist auf zwei Personen mit einem gemeinsamen Arbeitspensum von 150 Prozent aufgeteilt. Sie sind verantwortlich für die bisherigen sechs Geschäftsbereiche und das neue Geschäftsfeld «Interne Aktivitäten». Damit soll eine umfassende gegenseitige Stellvertretung erreicht werden. Gleichzeitig wird die Abwicklung wichtiger Prozesse noch stärker auf Mitarbeitende übertragen, um auch innerhalb der einzelnen Geschäftsfelder jederzeit zu gewährleisten, dass alle Arbeiten zeitgerecht und unseren Anforderungen entsprechend erledigt werden.



Ernst Hauri, EGW-Präsident

Die Arbeiten im Zusammenhang mit der Nachfolge-
regelung waren anspruchsvoll und haben allen
involvierten Personen einiges abverlangt. Der Start
ist indessen sehr gut geglückt. Unter der Ägide
der neuen Geschäftsleitung wurden Gesuche für
eine EGW-Finanzierung in gewohnter Manier
geprüft, und bereits im ersten Quartal 2023 konnte
eine weitere Anleihe erfolgreich am Kapitalmarkt
platziert werden. Am 24.03.2023 wurde die
Serie 44 über 179,1 Mio. Franken zurückbezahlt.
Die Zusammenarbeit zwischen dem Präsidenten,
dem Finanzausschuss und der Geschäftsleitung
ist bereits gut eingespielt. Der Vorstand hat ihr im
Rahmen der Budgetierung für das laufende Jahr
Freiraum und Autonomie für die Erledigung der
letzten Übernahmearbeiten zugestanden. Wir sind
zuversichtlich, dass der gesamte Prozess bis Ende
2023 abgeschlossen werden kann.

Ernst Hauri, EGW-Präsident

Änderung in der Geschäftsbesorgung

Seit der Gründung der EGW im November
1990 hat die GeRoGestions AG deren Sekre-
tariat geführt und ab Anfang 1998 unter der
Leitung von Guido Gervasoni die operativen
Geschäfte erledigt. Dieses Modell hat sich in
der Vergangenheit bestens bewährt. Gleich-
wohl hat der Vorstand beschlossen, mit der
Regelung der Nachfolge für den Direktor eine
eigene EGW-Geschäftsstelle einzurichten.
Diese neue Organisationsform stimmt mit
der wichtigen Rolle der EGW im Rahmen der
Wohnraumförderung sowie den gemeinnüt-
zigen Gepflogenheiten überein. Gleichzeitig
wird damit auch den heutigen Transparenz-
ansprüchen Rechnung getragen.

Thomas Ernst, Mitglied des Finanzausschusses

«Die EGW bleibt ein wichtiges Instrument»

Vor einigen Wochen erhielt ich einen Brief des deut-
schen Botschafters in Bern; er fragte mich, ob das
BWO den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,
Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundes-
tages zu einem Austausch empfangen würde.
Beim Vorbereitungsgespräch wurde ich gefragt,
ob ich auch ein Treffen mit dieser Organisation in
Olten vermitteln könne... Offensichtlich war die
EGW gemeint – und natürlich haben wir die Vor-
stellung der EGW in die Präsentation der Schweizer
Wohnraumförderung integriert. Was zeigt diese
kleine Geschichte? Zunächst einmal, dass die EGW
auch in Deutschland bekannt ist und deutsche Par-
lamentarier wissen wollen, was die EGW tut und
wie sie funktioniert. Die Geschichte unterstreicht
auch, dass in der Schweizer Wohnraumförderung
der Fonds de Roulement, die EGW sowie die HBG
ein gut funktionierendes Gesamtsystem bilden.

Voraussetzung für eine erfolgreiche und wirkungs-
volle Wohnraumförderung ist, dass die einzelnen
Instrumente ebenfalls gut funktionieren. Das tut
die EGW bereits seit Jahr und Tag, und ich wün-
sche mir, dass sie das auch in Zukunft tut. Mit der
neuen Organisationsstruktur hat die EGW dafür
die Grundlagen geschaffen. Gerade in einem auf
eine lange Zeit angelegten Geschäft ist die organi-
satorische Kontinuität und Stabilität von grosser
Bedeutung. Dies ist auch im aktuellen wohnungs-
politischen Kontext wichtig. Aller Voraussicht nach
entwickelt sich der Schweizer Wohnungsmarkt
in den kommenden Jahren in Richtung einer Woh-
nungsknappheit. In manchen Regionen ist die
Situation bereits sehr angespannt. Das dürfte auch
den Ruf nach wohnungspolitischen Massnahmen
lauter werden lassen. Die EGW wird dabei ein
wichtiges Instrument bleiben.

Martin Tschirren,
Direktor Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Auch die Finanzierung braucht Diversifikation

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) schafft seit über 90 Jahren bezahlbaren Wohnraum im Zürcher Kreis 9 und im Bezirk Dietikon. Sie hat sich an der Serie 68 beteiligt und damit zum dritten Mal in Folge EGW-Mittel für eine Arealentwicklung aufgenommen. Ein Blick in die nahe Zukunft der GBL zeigt, dass das Thema Nachhaltigkeit noch stärker in den Fokus rückt.

Mit den EGW-Hypotheken sichert die GBL seit 2018 eine Arealentwicklung in Zürich-Albisrieden langfristig und kontinuierlich ab. Mit den beiden älteren Quoten löste sie Bankhypotheken beziehungsweise Eigenmittel für zwei Ersatzneubauten sowie eine Hochhaussanierung ab. Und nach Abschluss der Arealentwicklung konnte die GBL im Februar 2023 mit der Beteiligung an der Serie 68 eine weitere Finanzierungstranche von 9,9 Mio. Franken auf 20 Jahre festverzinslich refinanzieren. Der Anteil der EGW-Hypotheken am langfristigen Fremdkapital der GBL beträgt rund 14 Prozent.

Der allgemeinen Zinsentwicklung kann sich auch die EGW nicht entziehen. Bezahlte die GBL 2019 für die Quote aus der Serie 61 noch 0,466 Prozent (all-in-costs), haben sich die Kosten für die Serie 68 mehr als vervierfacht (all-in-costs 1,983 Prozent). Auf die Frage, warum die GBL trotzdem auf EGW-Engagements setzt, macht Geschäftsführer Roman Stäger geltend: «Die Konditionen der EGW sind immer noch attraktiver als die marktüblichen Hypotheken.» Zudem lege die GBL Wert auf eine langfristige Finanzierung und eine gute Diversifikation. Neben der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der EGW-Anleihen schätzt er auch, dass die Prüfung und Bewilligung durch die EGW «extrem speditiv und mit minimalem Aufwand für uns» erfolgt sind.

Auch in ökologischer Hinsicht verfolgt die Wohnbaugenossenschaft Nachhaltigkeitsziele. Um bis 2050 Netto-Null zu erreichen, wurde 2022 ein Leitbild mit messbaren Zielen für acht verschiedene Unternehmensbereiche definiert. Im Zentrum stehen die Reduktion des CO₂-Ausstosses bei Bau und Sanierungen sowie der Ausbau von Fotovoltaikanlagen.



Das Hochhauses Sackzelg im Le Corbusier-Stil: Der Eingangsbereich schliesst an das typisch offene Erdgeschoss mit Säulen an.

Bild: zvg GBL

GV im Zeichen des Abschieds

Die zahlreich zur Generalversammlung nach Olten angereisten Mitglieder folgten am 21. Juni allen Anträgen des Vorstandes, bestätigten ihn für eine weitere Amtsperiode und wählten ebenso den Präsidenten wieder. Mit grossem Applaus wurde Guido Gervasoni als Direktor verabschiedet, der die EGW seit ihrer Gründung 1990 geprägt hatte.

Der wiedergewählte EGW-Vorstand mit (v. l.) Urs Hauser, Hanspeter Käppeli, Othmar Räsamen, Ernst Hauri, Martin Tschirren (Vertreter des BWO), Barbara Thalmann, Philippe Favarger, Thomas Ernst, Adrian Achermann

Ebenso gewählt, aber nicht auf dem Bild: Fabienne Freymond Cantone



Präsident Ernst Hauri erläuterte im Rahmen seines Jahresberichts die Veränderungen in der EGW-Geschäftsstelle. Seit 1. Januar 2023 nämlich betreibt die Genossenschaft eine eigene Geschäftsstelle, statt dass die EGW-Aktivitäten wie bisher im Auftrag besorgt wurden (siehe S. 1/2). «Die eingesetzte Arbeitsgruppe hat es dank der engen und sehr guten Zusammenarbeit mit der bisherigen Geschäftsstelle geschafft, alles zeitgerecht zu regeln», so der Präsident. Die Generalversammlung nahm den Jahresbericht zusammen mit der Rechnung ab und stimmte zu, den kleinen Gewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.

Nach dessen Entlastung für 2022 folgte umgehend die Wiederwahl des gesamten Vorstands sowie die Bestätigung von Ernst Hauri als Präsident für eine weitere Amtszeit.

Abschied nach 32 Jahren

Gleich drei Direktoren des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) – zwei ehemalige und der amtierende – traten an, den als Direktor zurücktretenden Guido Gervasoni zu verabschieden. Er bleibt indes in beratender Funktion weiterhin für die EGW tätig. Peter Gurtner (Amtszeit 1995 bis 2009) gab einige Erinnerungen an seinen Weggefährten in der EGW zum Besten. Ernst Hauri (2009 bis 2019) ergänzte: «Du hast der EGW vom ersten Tag an im besten Sinne des Wortes <gedient>. Damit hast du die EGW inhaltlich und strategisch mitgestaltet und dazu beigetragen, dass wir heute auf eine Erfolgsgeschichte zurückblicken dürfen. Dafür und für das immer sehr angenehme kollegiale Zusammenwirken ein herzliches Dankeschön auch im Namen unserer Mitglieder und all jener,



die über die Jahrzehnte mit dir zusammenarbeiten durften.»

Guido Gervasoni konnte nach der GV mit vielen Mitgliedern und Gästen auf sein Lebenswerk anstossen.

Fotos: Lena Wiesli, diktum.ch

Bereits zwei Emissionen im 2023

Im Februar konnte die EGW die Serie 68 über CHF 121,8 Mio. lancieren. Die All-in-costs für die 20-jährige Anleihe betragen 1,983%. 32 Wohnbauträger nutzten die Gelegenheit, sich eine Anschlussfinanzierung für die im März auslaufende Serie 44 zu sichern. Am 24. Juli wird mit der Serie 46 bereits die nächste Anleihe zur Rückzahlung fällig. Im Hinblick darauf wird die Geschäftsstelle eine weitere Emission durchführen. Die EGW bietet den daran beteiligten Mitgliedern wiederum Planungssicherheit für die nächsten 20 Jahre zu attraktiven Konditionen. Der Anleihekalender sieht im Herbst einen dritten Kapitalmarktauftritt für das 2023 vor.

Impressum:

Herausgeber: Emissionszentrale EGW
Redaktion: diktum.ch, Mike Weibel
Layout/Grafik: Salted GmbH
Druck: Brogle Druck